



Ведение

Завершающим этапом оценки является согласование результатов, полученных различными методами в рамках использованных подходов. Цель такого согласования - получение окончательной итоговой величины стоимости. Итоговая стоимость оцениваемой недвижимости представляет экспертное, беспристрастное и обоснованное суждение квалифицированного, профессионального специалиста-оценщика о денежном эквиваленте потенциальной сделки с объектом, зафиксированной в задании на оценку.

Согласование - анализ альтернативных заключений, полученных применением трех различных подходов к оценке, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

Оценщик не должен проводить простое усреднение трех показателей стоимости. Окончательная оценочная стоимость никогда не признается результатом усреднения, т.е. не может быть получена суммированием всех оценочных стоимостей, а затем делением этой суммы на количество использованных подходов. Усреднение результатов различных методов не гарантирует правильного заключения об оценке, так как в данном случае предполагается, что при выполнении оценки каждый подход дал одинаково надежный результат, что на практике встречается крайне редко.[3]

Согласование результатов оценки: методы и требования

Финальная стадия оценки предполагает принятие решения в отношении расхождений в результатах трех разных подходов. Обычно выполнение этой задачи включает в себя: - указание величин стоимости объекта, рассчитанных при использовании каждого из трех подходов; - краткое описание порядка выполнения расчетов, количества и качества использованной информации, принятых допущений и ограничений и их соответствия типичным рыночным условиям; - установление относительной силы и слабости каждого из использованных подходов применительно к данному типу недвижимости и к конкретному объекту; - вынесение на этой основе суждения в отношении того, какой вес следует придать результату каждого из использованных подходов.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$C = (C1 * K1 + C2 * K2 + C3 * K3) / (K1 + K2 + K3)$, где: **C** - окончательная величина оценки объекта; **C1** - оценка методом сравнения продаж; **C2** - оценка методом капитализации дохода; **C3** - оценка затратным методом; **K1; K2 и K3**

соответствующие весовые коэффициенты (обычно в процентах: **$K1 + K2 + K3 = 100$**). При этом особое внимание обращают на факторы, влияющие на определение удельного веса каждого метода (подхода). Выбор итоговой величины стоимости объекта может осуществляться тремя способами: как среднеарифметической величины, математическим взвешиванием и субъективным взвешиванием результатов оценки. [4]

Математическое взвешивание результатов оценки заключается в придании определенных весов (в процентах) каждому результату оценки стоимости объекта и расчета средневзвешенной величины, которая и будет окончательной величиной стоимости объекта. Субъективное взвешивание результатов оценки состоит в интуитивном взвешивании использованных методов оценки путем анализа их преимуществ и недостатков, придания определенных весов результатам оценки, полученных различными методами, и выбора на этой основе окончательной величины стоимости объекта недвижимости. Точность и достоверность результата оценки в этом случае зависят от квалификации и опыта эксперта - оценщика. При этом, как правило, не выводится среднее арифметическое из трех результатов оценки и не выбирается один из них как окончательный.

В целом, наилучшее приближение к условиям не сбалансированного рынка дает метод сравнения продаж, поскольку в используемой им информации автоматически учитывается баланс спроса и предложения на объекты, аналогичных оцениваемому объекту, а также вся совокупность факторов, влияющих на их рыночные цены. Если для его применения есть достаточное количество достоверной информации, и рынок купли-продажи развит сильнее, чем рынок аренды (например, как для рынка квартир в Москве), то ему следует отдавать предпочтение перед другими методами.

Для тех типов объектов, где преобладает рынок аренды (например, склады в Москве), и имеется соответствующая информация по аренде, а по купле-продаже она ограничена, наибольший вес следует давать методу капитализации дохода (в любой его реализации). В этих двух случаях, при отсутствии (как в Москве) развитого рынка земли и при типичной для современной России несбалансированности спроса и предложения недвижимости, затратному методу

целесообразно придавать невысокий вес.

Если же рынок данного типа объектов не развит ни по купле-продаже, ни по аренде, и соответствующе рыночная информация почти недоступна, то по необходимости большой вес получает затратный метод, а два других имеют меньшие веса. [3]

Общие требования к содержанию отчета об оценке определены статьей 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» и ФСО-3 «Требования к отчету об оценке», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299. [2]

Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" VIII. Согласование результатов оценки. [1]

Заключение

Согласование результатов, полученных на основе различных подходов и методов, является последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта недвижимости. Итоговый результат оценки может быть представлен в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости, представленного минимальным и максимальным значением.

На данном этапе оценки, прежде всего, необходимо осуществить проверку полученных результатов с целью выявления математических и логических ошибок, которые увеличивают степень расхождения результатов доходного, затратного и сравнительного подходов. [3]

Процедура согласования проверенных результатов определяется содержанием оценочного задания, использованных подходов и методов оценки, полнотой и достоверностью использованной информации, выявлением преимуществ и недостатков используемых методов.

Определяющими критериями иерархии каждого результата является возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя, качество информации, на основании которой проводится анализ, способность каждого метода и подхода учитывать конъюнктурные колебания рынка и специфические ценообразующие черты объекта, такие, как местоположение,

размер, потенциальная доходность.

С учетом вышеизложенного, оценщиком принимаются коэффициенты весомости промежуточных результатов, полученных на основе использования различных подходов. Весовое значение каждого подхода может рассчитываться как экспертным, так и математическим методами. [4]

Список литературы

1. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)"
2. ФСО-3 «Требования к отчету об оценке», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299
3. Основы оценочной деятельности В.Е. Кацман, И.В. Косорукова, С.В. Харитонов, М.А. Шуклина
4. Денисенко В. К. «Согласование результатов оценки рыночной стоимости недвижимости». // Государственный информационный бюллетень о приватизации, №9, 2000 — с. 77-80.